

TRIBUNALE DI NAPOLI
Sezione XIV
G.E. Dott.ssa Miriam Valenti



R.G.N° 53/2025

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

II CTU

Arch. Emilio Porcaro

INDICE

- 1.** Premessa
- 2.** Esito del controllo preliminare
- 3.** Quesito 1 identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento
- 4.** Quesito 2 individuazione beni componenti ciascun lotto
- 5.** Quesito 3 identificazione catastale del bene pignorato
- 6.** Quesito 4 procedere a schema sintetico-descrittivo lotto
- 7.** Quesito 5 ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato
- 8.** Quesito 6 verifica regolarità del bene sotto il profilo edilizio
- 9.** Quesito 7 indicazione stato di possesso attuale dell'immobile
- 10.** Quesito 8 vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
- 11.** Quesito 9 verifica di bene pignorato su suolo demaniale
- 12.** Quesito 10 verifica di pesi od oneri di altro tipo
- 13.** Quesito 11 informazioni sulle spese di gestione dell'immobile
- 14.** Quesito 12 valutazione del bene
- 15.** Quesito 13 valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato
- 16.** Quesito 14 certificazione di stato civile
- 17.** Conclusioni

1. PREMESSA

Con ordinanza del 01/09/2025 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Valerio Colandrea della Sezione XIV del Tribunale di Napoli nominava il sottoscritto Arch. Emilio Porcaro - con studio in Napoli alla via Eduardo Suarez n.10, iscritto al n. 11956 dell'Albo degli Architetti di Napoli, consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva R.G.N. 53/2025 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED], proprietaria del bene oggetto di pignoramento, in quota di piena proprietà , avente dati catastali :

[Comune di Napoli – sez. MER–foglio 7-p.IIa 184-sub.33-a/2;](#)

Ubicato in via Santi Quaranta n.4, scala B interno 10 piano 5°, in Napoli.

La procedura di pignoramento immobiliare è stata promossa dal [REDACTED] con trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 1 nn. 4421/3391 del 19/02/2025.

Il giorno 1 settembre 2025 lo scrivente prestava giuramento di rito e dava, poi, inizio alle operazioni peritali in pari data, preliminarmente procedendo all'acquisizione di documenti necessari prima dell'accesso all'immobile.

RISPOSTE AI QUESITI

2.ESITO DEL CONTROLLO PRELIMINARE EX ART.567 CPC

In merito al controllo preliminare richiesto si è riscontrato che il creditore procedente optava per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, come da documentazione presente nel fascicolo informatico recante R.G.N. 53/2025.

Lo scrivente riporta che all'interno del fascicolo telematico vi è presenza della nota di trascrizione nn. 4421/3391 del 19/02/2025 relativa al procedimento di pignoramento in atto.

Dalla certificazione notarile si evince che il cespite, di proprietà dell'esecutata, proviene dal seguente atto di proprietà:

B) - che il suddetto immobile è pervenuto alla signora
_____ con atto di vendita a rogito del Notaio
_____ di Napoli in data 21 gennaio 1983
registrato a Napoli il 10 febbraio 1983 ai nn 2698 ed ivi
trascritto il giorno 11 febbraio 1983 ai nn. 3494/2802 dai
signori _____ nato a Napoli (NA) il giorno 1
novembre 1922 codice fiscale _____ e _____
_____ : fiscale
_____ e successiva rettifica a rogito del
medesimo Notaio _____ in data 20 aprile 1983 registrato a
Napoli il 28 aprile 1983 al n. 7638 ed ivi trascritto il
giorno 11 maggio 1983 ai nn. 10764/8434..

Esaminata la documentazione di cui alla certificazione notarile ventennale, si precisa che lo scrivente procedeva ad effettuare accesso nel cespite oggetto del pignoramento alla presenza del custode giudiziario.

Si attesta che nella documentazione depositata dal creditore precedente non era presente né l'estratto catastale attuale né l'estratto catastale storico dell'immobile, né planimetria catastale, i quali sono stati acquisiti in via telematica tramite il servizio "Sister" dell'Agenzia delle Entrate dallo scrivente, come da allegati alla presente.

Si informa che la visura storica dell'immobile riporta gli stessi dati catastali attuali ed indicazione dei dati storici da cui deriva, così come

indicato nell'atto di pignoramento e presente nella certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente.

Deve ancora evidenziarsi che il creditore procedente non ha depositato certificato di stato civile dell'esecutata e che copia è stata reperita dallo scrivente. Sulla base di quanto fin qui rappresentato, si procede a dare riscontro ai quesiti formulati.

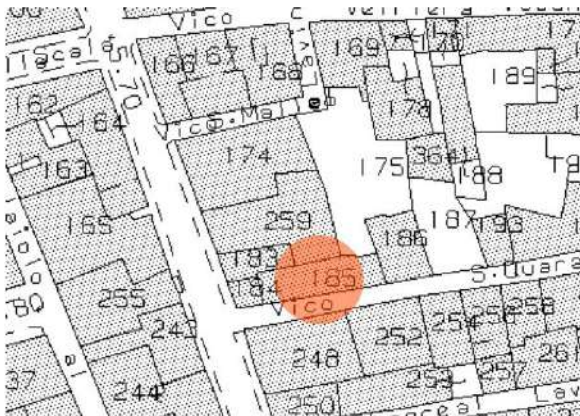
QUESITO N.1: identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento

Dalla documentazione prodotta dal creditore procedente e da quella acquisita dallo scrivente, l'immobile oggetto di pignoramento si identifica in un diritto reale di piena proprietà dell'esecutata, tanto anche indicato nell'atto di pignoramento.

Al fine dell'esatta individuazione del cespite oggetto del pignoramento lo scrivente procede a sovrapposizione del mappale catastale ed immagine satellitare reperita tramite Google maps al fine dell'individuazione del fabbricato ove il cespite è posto.

Si procede identificando il cespite riportando l'identificazione da vax catastale, la posizione fabbricato reperita da google maps e la sovrapposizione tra le due cartografie per la dovuta verifica. Nel caso specifico il cespite si identifica:

Comune di Napoli – sez. MER–foglio 7-p.Ila 184-sub.33-a/2



Identificazione Vax



Identificazione tramite foto satellitare



Sovrapposizione delle due carte

Lo scrivente informa che, al fine di una possibile vendita, si possa considerare il cespite oggetto del pignoramento un **lotto unico** :

Comune di Napoli – sez. MER–foglio 7-p.lla 184-sub.33-a/2

Confina a nord con vano scala, a sud con via Santi Quaranta, ad est con altra unità immobiliare di fabbricato in aderenza ed ad ovest con area interna al fabbricato ed altra unità immobiliare.

QUESITO N.2: individuazione beni componenti ciascun lotto

L'immobile del **lotto unico** è ubicato nella città di Napoli.

E' posto in via Santi Quaranta n.4 ed è ubicato al piano quinto di una unità edilizia di espansione recente costituita da sette livelli fuori terra, con tipologia edilizia definita a "blocco".

Confina a nord con vano scala, a sud con via Santi Quaranta, ad est con altra unità immobiliare di fabbricato in aderenza ed ad ovest con area interna al fabbricato ed altra unità immobiliare.

Ambiente 1 di 8 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,20 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione di cucina. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 1,12x1,32 h e porta-finestra che conduce su balcone verandato (con presenza sul fondo di armadio in alluminio ad uso ripostiglio) di 5 mq. Il balcone presenta due finestre cancellate che danno luce sul vano scala.

Ambiente 2 di 11 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,29 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è

attualmente adibito con funzione camera da letto. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 1,68x1,32 h;

Ambiente 3 di 7 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,20 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione cameretta priva di areazione naturale.

Bagno di 6 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,20 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni, presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 0,60x1,28 h;

Ambiente 4 di 22 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,20 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione di soggiorno. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 1,54x1,31 h e porta-finestra di dimensione 1,50x2,23 h che concede uscita su balcone di 8 mq;

Ambiente 5 di 18 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio h 3,20 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni ed è attualmente adibito con funzione di camera da letto. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,50x2,23 h che concede uscita su balcone di 8 mq;

Da un'analisi a vista gli impianti presenti all'interno dell'appartamento risultano posti a norma rispetto alla normativa vigente.

Si evidenzia presenza di impianto di split quale sistema riscaldamento e raffrescamento.

In totale l'appartamento consta di 5 ambienti più servizio per superficie utile netta calpestabile di 84 mq + 13 mq di balconi.

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica per la cui acquisizione può stimarsi un costo variabile da 200 euro a 500 euro, come accertato tramite ricerca di mercato effettuata tramite vari motori di ricerca, tale costo variando da professionista a professionista. Tanto si evidenzia per quanto necessario.



fabbricato



ingresso fabbricato



scala b



porta d'ingresso immobile



Ambiente 1



veranda



ingresso



corridoio



Ambiente 2



Ambiente 3



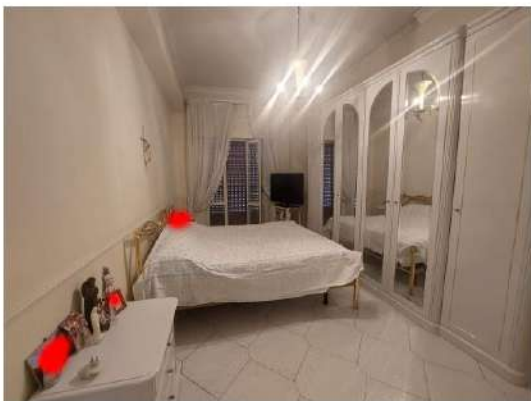
Bagno



Ambiente 4

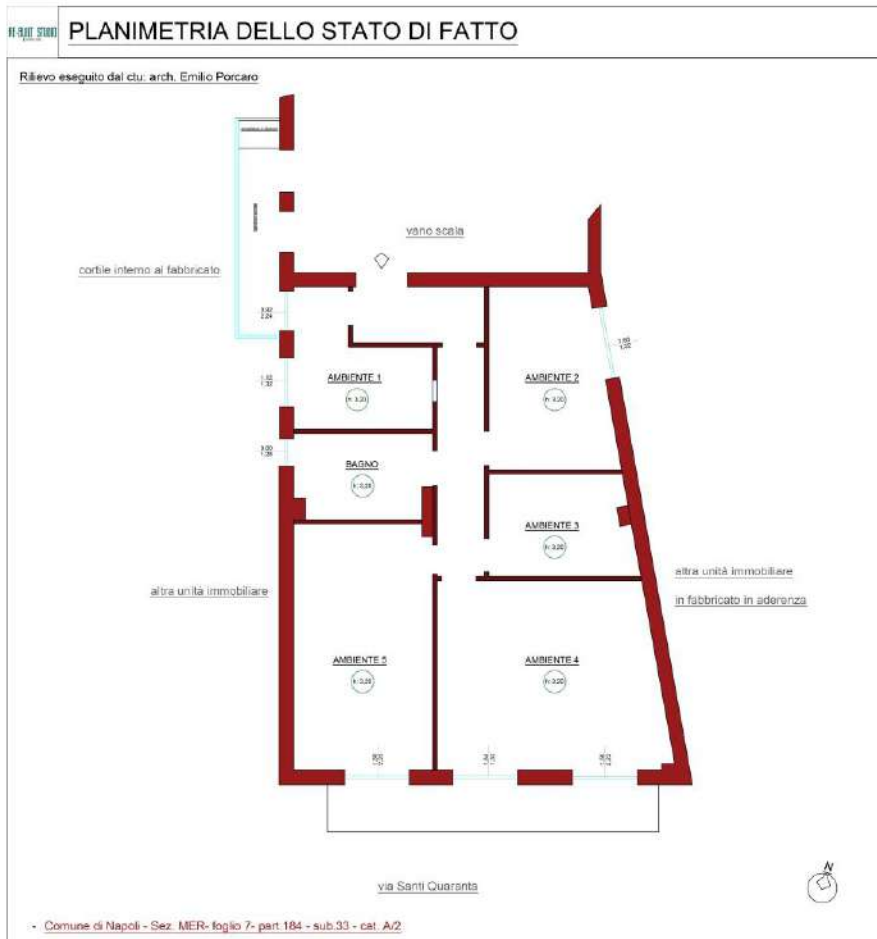


balcone



Ambiente 5

Ad integrare il rilievo fotografico va a riportarsi, di seguito, il rilievo eseguito dallo scrivente per la verifica della reale consistenza dell'immobile:



Planimetria dello stato reale dei luoghi dello scrivente

QUESITO N.3: identificazione catastale del bene pignorato

Il sottoscritto precisa di aver acquisito presso l'Agenzia delle Entrate, servizio Sister, la planimetria catastale del bene oggetto di pignoramento:

Comune di Napoli – sez. MER–foglio 7-p.lla 184-sub.33-a/2

Lo scrivente informa, inoltre, che in fascicolo non era presente la visura storica del cespite che è stata di conseguenza reperita.

Dalla visura storica dell'immobile del Lotto Unico riguardante il cespite:

Comune di Napoli – sez. MER–foglio 7-p.Ila 184-sub.33-a/2

risulta che il cespite oggetto del pignoramento:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/09/2025

Dati identificativi: Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. MER Foglio 7 Particella 184 Subalterno 33

Partita: 1117012

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Foglio 144 Particella 184

Foglio 144 Particella 185

Classamento:

Rendita: Euro 553,90

Rendita: Lire 1.072.500

Zona censuaria 13,

Categoria A/2^o, Classe 4, Consistenza 5,5 vani

Sez. Urb. MER Foglio 7 Particella 184 Subalterno 33

Indirizzo: VIA SANTI QUARANTA n. 4 Scala B Interno 10 Piano 5

Dati di superficie: Totale: 101 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 98 m²

> **Dati di classamento**

▣ dal 21/01/1983 al 01/01/1992

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. MER Foglio 7 Particella 184 Subalterno 33

Rendita: Lire 3.234

Zona censuaria 13

Categoria A/2^o, Classe 4, Consistenza 5,5 vani

Partita: 103044

▣ dal 01/01/1992

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di NAPOLI (F839) (NA)

Sez. Urb. MER Foglio 7 Particella 184 Subalterno 33

Rendita: Euro 553,90

Rendita: Lire 1.072.500

Zona censuaria 13

Categoria A/2^o, Classe 4, Consistenza 5,5 vani

Partita: 1117012

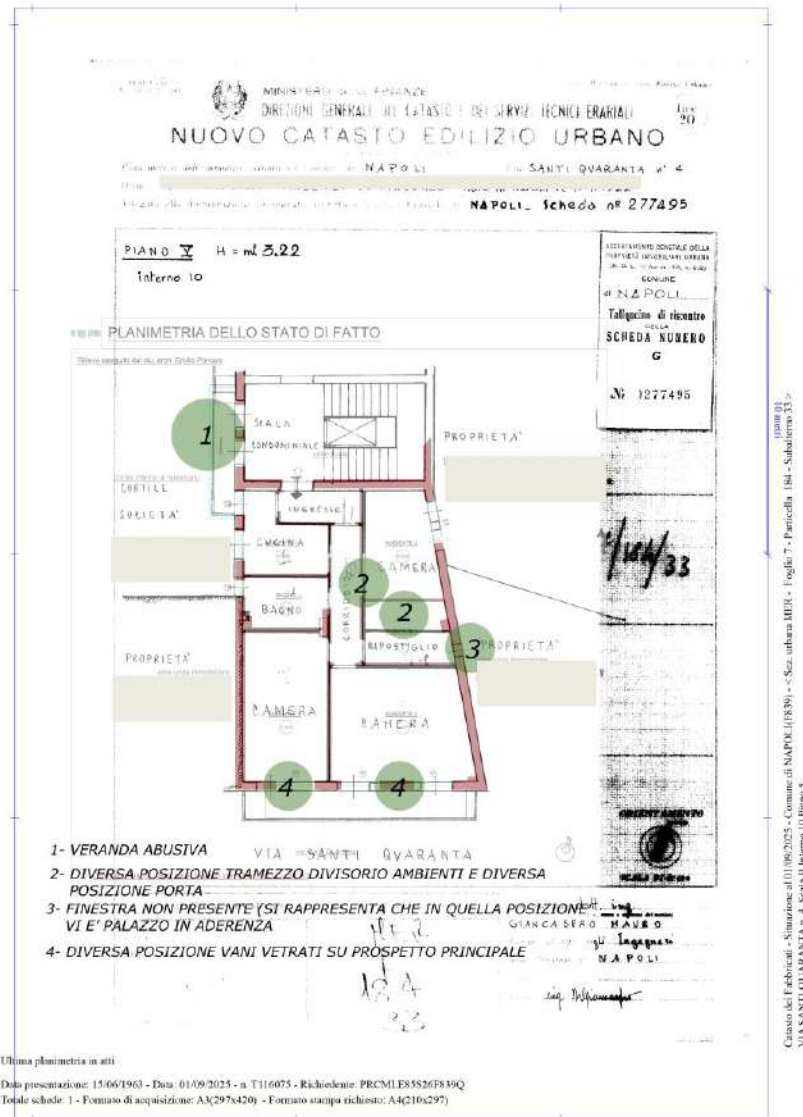
Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di NAPOLI (F839)(NA) Sez. Urb. MER Foglio 7 Particella 184 Sub. 33	
<p>➤ 1 (n</p> <p>dall'impianto al 21/01/1983 antecedente l'impianto meccanografico Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1)</p>	1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
<p>➤ 2 (n</p> <p>dall'impianto al 21/01/1983 antecedente l'impianto meccanografico Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 1)</p>	
<p>➤ 1 (n</p> <p>dal 21/01/1983 al 25/06/1983 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)</p>	2. Atto del 21/01/1983 Pubblico ufficiale [redacted] Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 229435 - COMPRAVENDITA - SOLLECITO 586408 Voltura n. 16446.1/2004 - Pratica n. NA0586203 in atti dal 29/09/2004
<p>➤ 1 (n</p> <p>dal 21/01/1983 al 11/12/2007 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)</p>	3. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 21/01/1983 Pubblico ufficiale [redacted] Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 229435 - COMPRAVENDITA - SOLLECITO 586408 Voltura n. 16448.1/2004 - Pratica n. NA0586203 in atti dal 29/09/2004
<p>➤ 1 (n</p> <p>dal 25/06/1983 al 21/01/1983 Diritto di: Proprieta' per 112/1000 (deriva dall'atto 4)</p>	4. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/06/1983 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 7067 registrato in data 22/12/1983 - Voltura n. 1635/1983 in atti dal 03/08/1987
<p>➤ 2 (n</p> <p>dal 25/06/1983 al 21/01/1983 Diritto di: Proprieta' per 111/1000 (deriva dall'atto 4)</p>	
<p>➤ (n</p> <p>dal 25/06/1983 al 21/01/1983 Diritto di: Proprieta' per 111/1000 (deriva dall'atto 4)</p>	
<p>➤ (n</p> <p>dal 25/06/1983 al 21/01/1983 Diritto di: Proprieta' per 666/1000 (deriva dall'atto 4)</p>	
<p>➤ (n</p> <p>dal 11/12/2007 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 5)</p>	5. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 11/12/2007 - RETTIFICA D UFFICIO-AIF Voltura n. 83221.1/2007 - Pratica n. NA0978530 in atti dal 11/12/2007

Lo scrivente ha verificato corrispondenza tra i dati catastali di cui alla visura storica dell'immobile, acquisita all'Ufficio Catasto dell'Agenzia delle Entrate, e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, mentre non risultano variazioni successive alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

Si riscontrano difformità tra la planimetria catastale attuale e lo stato di fatto del cespite.

Lo scrivente inserisce di seguito sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale per la dovuta verifica.

Data presentazione: 15/06/1963 - Data: 01/09/2025 - n. T116075 - Richiedente: PRCMLE85526F839Q



Sovrapposizione con planimetria catastale e indicazione difformità:

- 1- Veranda abusiva.
- 2- Diversa posizione tramezzo divisorio tra ambiente 2 e ambiente 3 e diversa posizione porta ambiente 2.

- 3- Finestra in ambiente 3 indicata solo su planimetria catastale, ma non presente. Si rappresenta che sulla porzione del fabbricato in cui è posto il cespite, risulta esservi in aderenza fabbricato attiguo.
- 4- Diversa posizione vani vetrati su prospetto principale.

Il tutto sarà maggiormente analizzato nel Quesito 6

QUESITO N.4: procedere a schema sintetico-descrittivo lotto

Lotto Unico : piena proprietà di immobile ubicato in via Santi Quaranta n.4, scala B interno 10, piano V°, in Napoli, dati catastali:

Comune di Napoli – sez. MER–foglio 7-p.IIIa 184-sub.33-a/2

consta di 5 ambienti più servizio per superficie utile netta calpestabile di 84 mq + 13 mq di balconi; Confina a nord con vano scala, a sud con via Santi Quaranta, ad est con altra unità immobiliare di fabbricato in aderenza ed ad ovest con area interna al fabbricato.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale poiché risulta presenza di difformità:

- 1- Veranda abusiva.
- 2- Diversa posizione tramezzo divisorio tra ambiente 2 e ambiente 3 e diversa posizione porta ambiente 2.
- 3- Finestra in ambiente 3 indicata solo su planimetria catastale, ma non presente. Si rappresenta che sulla porzione del fabbricato in cui è posto il cespite, risulta esservi in aderenza fabbricato attiguo.
- 4- Diversa posizione vani vetrati su prospetto principale.

Risulta:

- Presenza di licenza edilizia n.503 del 1954 e successiva licenza edilizia 729/1962 (variazione e sopraelevazione) con

cui il Comune rilasciava atto amministrativo per l'edificazione del fabbricato sito in via Santi Quaranta.

Sulla base dei dati riferiti alla presenza di Licenza Edilizia n.503/54 e n.729/62, lo scrivente, appurando che non è possibile verificare né i grafici, né la licenza stessa, poiché l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli inoltrava nel riscontro che “...*tali documenti non sono stati rinvenuti agli atti del Servizio...*”, può solo indicare che il dato relativo a presenza di licenza edilizia (tanto confermato dal Comune di Napoli) ne può significare una regolarità in virtù dell'art. 31 della legge urbanistica del 1942 n.1150 abrogato dall'art. 136 del D.P.R n.380 del 2001 che sanciva “*l'obbligo dell'apposita licenza del Sindaco*” e che l'edificio ha iniziato la sua edificazione, se considerato in relazione alla licenza edilizia n.503 del 1954 e successiva licenza n.729 del 1962, in data precedente al 01/09/1967.

Non risultano informazioni in merito a possibili rilasci di agibilità/abitabilità per come ricevuto nel riscontro avuto dal preposto Ufficio Tecnico.

Per quanto concerne possibili istanze di Concessione Edilizia in Sanatoria, Concessioni Edilizie in Sanatoria o qualsivoglia atto amministrativo attribuibile a ripristino/demolizione/abbattimento (per come richiesto dallo scrivente nella sua istanza di accesso agli atti protocollata), il preposto Ufficio Tecnico del Comune di Napoli riscontra che per i nominativi indicati (ovvero quelli in possesso dello scrivente) non risultano depositate istanze.

Non risultano, inoltre, come da attestazione allegata, pratiche DIA, SCIA, CILA, CIL per come ricevuto quale riscontro dal preposto Ufficio Tecnico in virtù della richiesta inviata dallo scrivente.

Ricade in zona omogenea A – centro storico -dell'attuale Prg del Comune di Napoli così come indicato sul certificato di destinazione urbanistica ricevuto dagli uffici del Comune.

Prezzo Base Lotto Unico euro: **189.800,00**

(centottantanovemilaottocento/00).

QUESITO N.5: ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato

Per quanto concerne il cespite del lotto unico:

Comune di Napoli – sez. MER–foglio 7-p.IIIa 184-sub.33-a/2

Le variazioni di proprietà intervenute sul bene oggetto del pignoramento nei vent'anni antecedenti la trascrizione dello stesso sono state relative al passaggio di proprietà da:

- 1) Da [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata [REDACTED] all'esecutata, a seguito di atto di compravendita rogato da notaio [REDACTED] [REDACTED] in data 21/01/1983, rep. 229435, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 11/02/1983 ai nn. 3494/2802.
- 2) Successivamente al citato atto di compravendita rogato dal notaio [REDACTED], veniva effettuato atto di rettifica

(del pregresso atto del 1983) sempre dal notaio [REDACTED] per
erronea indicazione della data di nascita dell'esecutata.

Tale atto veniva rogato in data 20/04/1983 e trascritto presso
la C.R.I. di Napoli il 11/05/1983 ai nn. 10764/8434.

Lo scrivente ha reperito entrambi gli atti presso gli appositi uffici,
depositandoli all'interno del fascicolo telematico.

Tanto si riporta per quanto necessario.

**QUESITO N.6: verifica regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed
urbanistico**

Si svolgerà una preventiva analisi per l'immobile con dati catastali:

Comune di Napoli – sez. MER–foglio 7-p.IIa 184-sub.33-a/2

Il fabbricato in cui è posto il cespite appartiene ad unità edilizia di
espansione recente di nessuna valenza storico-artistica.

Dallo studio degli atti e dall'accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici
del Napoli, risulta quanto a seguire come da certificazione ottenuta
dall'Ufficio Tecnico preposto, rispetto a quanto richiesto:



arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

Risulta, quindi:

- Presenza di licenza edilizia n.503 del 1954 e successiva licenza edilizia 729/1962 (variazione e sopraelevazione) con cui il Comune rilasciava atto amministrativo per l'edificazione del fabbricato sito in via Santi Quaranta.

Sulla base dei dati riferiti alla presenza di Licenza Edilizia n.503/54 e n.729/62, lo scrivente, appurando che non è possibile verificare né i grafici, né la licenza stessa, poiché l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli inoltrava nel riscontro che *"...tali documenti non sono stati rinvenuti agli atti del Servizio..."*, può solo indicare che il dato relativo a presenza di licenza edilizia (tanto confermato dal Comune di Napoli) ne può significare una regolarità in virtù dell'art. 31 della legge urbanistica del 1942 n.1150 abrogato dall'art. 136 del D.P.R n.380 del 2001 che sanciva *"l'obbligo dell'apposita licenza del Sindaco"* e che l'edificio ha iniziato la sua edificazione, se considerato in relazione alla licenza edilizia n.503 del 1954 e successiva licenza n.729 del 1962, in data precedente al 01/09/1967.

Non risultano informazioni in merito a possibili rilasci di agibilità/abitabilità.

Per quanto concerne possibili istanze di Concessione Edilizia in Sanatoria, Concessioni Edilizie in Sanatoria o qualsivoglia atto amministrativo attribuibile a ripristino/demolizione/abbattimento (per come richiesto dallo scrivente nella sua istanza di accesso agli atti protocollata), i preposti Uffici Condono e Antiabusivismo del Comune

di Napoli riscontravano che per i nominativi indicati (ovvero quelli in possesso dello scrivente) non risultano depositate istanze.

Oggetto: Certificazione (Via santi Quaranta)

In riferimento alla Sua istanza prot. n° 777700 del 05/09/2025 si certifica che, da accertamenti effettuati presso i ns. archivi informatici, gestiti dalla Napoli Servizi S.p.A., non risultano pervenute istanze di condono edilizio Legge 47/85, Legge 724/94 e Legge 326/03 per abusi realizzati nella unità immobiliare indicata nella Sua richiesta e sita alla Via Santi Quaranta n. 4 Scala B Int. 10 Piano 5 ai nominativi di

S.G.

Per quanto concerne l'Ufficio Antiabusivismo Edilizio si riceveva, invece, il relativo riscontro:

Oggetto: CTU - istanza accesso atti amministrativi antiabusivismo – RGN n. 53/2025

In risposta alla richiesta trasmessa via pec il 08/09/2025 con il PG. n. 799630 del 010/09/2025, si comunica che le ricerche effettuate presso l'archivio informatizzato del Servizio Antiabusivismo, mediante la consultazione degli elenchi informatici dei fascicoli relativi ad accertamenti di abusi edilizi, inserendo i seguenti dati:

indirizzo: VIA SANTI QUARANTA n.4 Scala B Interno 10 Piano 5

nominativi:

Hanno dato esito POSITIVO, in quanto per il nominativo per l'indirizzo indicato esiste il fascicolo di Contenzioso Amministrativo n.34/1975. Il fascicolo stesso, allo stato, non risulta reperibile.

Ne consegue che lo scrivente non può verificare se la pratica sia riferibile all'immobile poiché, non reperibile ed inoltre espressamente indicata al solo "indirizzo", ma non ad interno – scala – interno e piano.

Non risultano, inoltre, come da attestazione allegata, pratiche DIA, SCIA, CILA, CIL per come ricevuto quale riscontro dal preposto Ufficio Tecnico in virtù della richiesta inviata dallo scrivente.

Come indicato nel Quesito 3 vi sono irregolarità:

- 1- Veranda abusiva.
- 2- Diversa posizione tramezzo divisorio tra ambiente 2 e ambiente 3 e diversa posizione porta ambiente 2.
- 3- Finestra in ambiente 3 indicata solo su planimetria catastale, ma non presente. Si rappresenta che sulla porzione del fabbricato in cui è posto il cespite, risulta esservi in aderenza fabbricato attiguo.
- 4- Diversa posizione vani vetrati su prospetto principale.

1.Veranda abusiva

Per quanto concerne lo spazio verandato sui balconi come stabilito dal Tribunale Amministrativo della regione Campania, con la sentenza del 22/05/2017 n. 2714, la veranda edificata sulla balconata di un appartamento, in quanto intervento edilizio che determina una variazione planovolumetrica ed architettonica dell'immobile nel quale viene realizzata, è soggetta al preventivo rilascio di permesso di costruire. Ci si avvale, inoltre, di quanto espresso dalla Corte di Cassazione penale, Sez. III, il 10/01/2008 n. 14329 : “ gli interventi edilizi che determinano una variazione planovolumetrica ed architettonica dell'immobile nel quale vengono realizzati, quali le verande edificate sulla balconata di un appartamento, sono soggetti al preventivo rilascio di permesso di costruire. Ciò in quanto, in materia edilizia (D.P.R 380/01), una veranda è da considerarsi, in senso tecnico-giuridico, un nuovo locale autonomamente utilizzabile e difetta normalmente del carattere di precarietà, trattandosi di opera destinata non a sopperire ad esigenze temporanee e contingenti con la sua successiva rimozione, ma a durare nel tempo, ampliando così il godimento dell'immobile”. Non assume rilievo, precisa arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

il T.A.R., la natura dei materiali utilizzati per tale chiusura, in quanto la chiusura, anche ove realizzata con pannelli in alluminio, costituisce comunque un aumento volumetrico. Essendo carente dei dovuti permessi autorizzativi risulterebbe necessario un ripristino del precedente stato di fatto, con relativa demolizione del manufatto abusivo, e relativa decurtazione percentuale sul valore del cespite.

2.Diversa posizione tramezzi e porta

Tale difformità dovrebbe essere verificata con richiesta di una pratica di CILA (da doversi richiedere in sanatoria), riguardando la trasformazione della tramezzatura interna dell'immobile.

Non essendoci documenti rilasciati dal Comune di pertinenza in ambito di atti amministrativi richiesti per l'attuale conformazione, così come verificato dallo scrivente, tramite attestazione ricevuta, si riporta che si renderebbe necessario effettuare preventivamente un accertamento di conformità al fine di verificare se l'intervento possa essere sanabile o meno ed, in caso di non sanabilità, di applicazione del ripristino dello stato dei luoghi.

Di conseguenza tutta la situazione citata, ove presentata in una istanza di accertamento di conformità (con relativa indicazione dell'atto amministrativo possibile), potrebbe dar luogo a fenomeni ostativi all'accoglimento dell'istanza, o meno, poiché si ritiene che, a tal proposito, vada specificato, a parere dello scrivente, che non istruendo lo stesso materialmente la domanda di accertamento di conformità, non può sussistere previsione di tipologia di riscontro, tanto poiché, nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica.

Pertanto spetterà all'autorità comunale verificare se, alla luce di tale situazione, sussistano i presupposti per effettuare l'accertamento di conformità con rilascio del dovuto atto amministrativo del caso o applicare possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge. All'attualità lo scrivente può solo dare un proprio indirizzo, rispetto a quanto sopra descritto, rappresentando che, date le mancanze, si potrà indicare esclusivamente una decurtazione percentuale, per quanto tutto sopra descritto, da applicare al valore del cespite.

3.Finestra non presente

Per quanto concerne tale difformità riscontrata lo scrivente fa notare che nella posizione dove è posta la finestra in planimetria catastale, risulta esservi un fabbricato attiguo in aderenza di uguale altezza al fabbricato oggetto di pignoramento, come da immagine di google a seguire:



Da tanto tale finestra potrebbe essere stata presente al momento dell'edificazione del fabbricato in cui insiste il cespite (nel suo anno di edificazione) con successiva chiusura per costruzione di fabbricato in aderenza. Non avendo verificato, per quanto ricevuto quale riscontro dall'Ufficio Tecnico, grafici di licenza lo scrivente può esclusivamente supporre tale situazione.

Ad ogni modo potrebbe essere necessario un accertamento di conformità. Di conseguenza tutta la situazione citata, ove presentata in una istanza di accertamento di conformità (con relativa indicazione dell'atto amministrativo possibile), potrebbe dar luogo a fenomeni ostativi all'accoglimento dell'istanza, o meno, poiché si ritiene che, a tal proposito, vada specificato, a parere dello scrivente, che non istruendo lo stesso materialmente la domanda di accertamento di conformità, non può sussistere previsione di tipologia di riscontro, tanto poiché, nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica.

Pertanto spetterà all'autorità comunale verificare se, alla luce di tale situazione, sussistano i presupposti per effettuare l'accertamento di conformità con rilascio del dovuto atto amministrativo del caso o applicare possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge. All'attualità lo scrivente può solo dare un proprio indirizzo, rispetto a quanto sopra descritto, rappresentando che, date le mancanze, si potrà indicare esclusivamente una decurtazione percentuale, per quanto tutto sopra descritto, da applicare al valore del cespite.

4.Diversa posizione dei vani vetrati su prospetto principale

Per quanto concerne tale difformità riscontrata lo scrivente fa notare che rispetto a quanto in planimetria catastale, gli elementi vetrati sulla verticale in cui si trova il cespite risultano essere tutti allineati alla posizione dei vani vetrati presenti nel cespite oggetto di pignoramento.



Da tanto tali elementi vetrati potrebbero essere stati edificati in diversa posizione rispetto alla planimetria catastale (per scelte del costruttore o per variazione progettuale). Non avendo verificato, per quanto ricevuto quale riscontro dall'Ufficio Tecnico, grafici di licenza lo scrivente può esclusivamente supporre tale situazione.

Ad ogni modo potrebbe essere necessario un accertamento di conformità. Di conseguenza tutta la situazione citata, ove presentata in una istanza di accertamento di conformità (con relativa indicazione dell'atto amministrativo possibile), potrebbe dar luogo a fenomeni ostativi all'accoglimento dell'istanza, o meno, poiché si ritiene che, a tal proposito, vada specificato, a parere dello scrivente, che non istruendo lo stesso materialmente la domanda di accertamento di conformità, non può sussistere previsione di tipologia di riscontro, tanto poiché, nella fase istruttoria della stessa, possono entrare in gioco innumerevoli aspetti discrezionali e proprio in mano alla Pubblica Amministrazione, che variano di volta in volta a seconda dell'Amministrazione, del dirigente o del funzionario a cui viene affidata la pratica.

Pertanto spetterà all'autorità comunale verificare se, alla luce di tale situazione, sussistano i presupposti per effettuare l'accertamento di

conformità con rilascio del dovuto atto amministrativo del caso o applicare possibili interventi di sanzioni demolitorie/ripristino o pecuniarie previste dalla legge. All'attualità lo scrivente può solo dare un proprio indirizzo, rispetto a quanto sopra descritto, rappresentando che, date le mancanze, si potrà indicare esclusivamente una decurtazione percentuale, per quanto tutto sopra descritto, da applicare al valore del cespite.

Tanto si segnala per quanto necessario per ogni eventuale osservazione a farsi da parte della S.V.III.ma.

Ricade in zona omogenea A – centro storico - dell'attuale Variante al Piano Regolatore del Comune di Napoli così come indicato sul certificato di destinazione urbanistica ricevuto dagli uffici del Comune.



PG/2025/821502 del 16/09/2025

All'arch. Porcaro Emilio
n.q. di CTU del Procedimento R.G.N. 53/2025

oggetto: richiesta attestazione destinazione urbanistica storica per espletamento della CTU relativa all'immobile in Napoli al **NCT fg 144 p.lla 184-185**.

In riscontro all'istanza in oggetto pervenuta a mezzo mail ed acquisita con PG/821496 del 16.09.2025, relativa alla richiesta di attestazione destinazione urbanistica storica dal 1972 per espletamento della CTU relativa all'immobile in Napoli al **NCT fg 144 p.lla 184-185** vista la Variante al Piano regolatore generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con DPGRC n.323 dell'11.06.2004 (BURC n.29 del 14.06.2004); tenuto conto che gli strumenti urbanistici recepiscono integralmente i contenuti, gli elaborati e le norme del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino nord-occidentale della Campania (PA1), di cui alla delibera di Giunta Regione Campania n.4797 del 25.10.2002; visto il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015 (BURC n.62 del 26.10.2015); visto il Piano per la difesa delle coste approvato con deliberazione di Giunta Regione Campania n.507 del 04.10.2011 (BURC n.64 del 10.10.2011); visto il Piano stralcio di tutela del suolo e risorse idriche approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.488 del 21.09.2012 (BURC n.63 del 01.10.2012); visto il Codice dei beni culturali e del paesaggio parte III, Dlgs n.42 del 22.01.2004 e s.m.i.; vista la Direttiva della presidenza del Consiglio dipartimento di protezione civile del 14.02.2014; visto il DPCM del 24.06.2016 (G.U. n.193 del 19.08.2016); visto il Piano di Rischio Aeroportuale approvato con Delibera C.C. n.5 del 19.02.2018 (BURC n.22 del 12.03.2018), si attesta che:

Dalla data del 01.04.1972 fino all'approvazione della variante avente per oggetto "Salvaguardia" approvata con DPGRC n.9297 del 29.06.1998, la destinazione urbanistica relativa alle particelle oggetto della richiesta era la seguente:

- erano assoggettate dal vigente piano regolatore generale, approvato con decreto ministeriale n.1829 del 31.03.1972 al regime della **zona B - Risanamento Conservativo - centro storico**, disciplinata dall' **art. 8** delle norme di attuazione;

- non rientravano nel perimetro delle zone vincolate, ai sensi della legge 1497/39.

Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;

- non rientravano nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

Dalla data di approvazione della variante avente per oggetto "Salvaguardia" DPGR n.9297 del 29.06.1998 fino all'approvazione della variante al Piano regolatore generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con DPGR n.323 dell'11.06.2004, la destinazione urbanistica relativa alle particelle oggetto della richiesta era la seguente:
- erano assoggettate dalla variante avente per oggetto "Salvaguardia" approvata con DPGR n.9297 del 29.06.1998 al regime della **zona B - Riclassificazione delle zone PRG**, disciplinata dall'**art. 3** delle norme di attuazione;
- non rientravano nel perimetro delle zone vincolate, ai sensi della legge 1497/39.
Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;

- non rientravano nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.
Dalla data di vigenza del Piano regolatore generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con DPGR n.323 dell'11.06.2004 la destinazione urbanistica relativa alle particelle oggetto della richiesta è la seguente:

Le Particelle 184-185 del Foglio 144:

- rientrano, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona A - insediamenti di interesse storico** disciplinata dall'art.26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord occidentale;
- rientrano, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle **aree di interesse archeologico**;
- sono classificate, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici, come **area stabile**;
- non rientrano nel **perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004** parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "**Agnano Camaldoli**" (Dm 06.11.1995) e "**Posillipo**" (Dm 14.12.1995), ne' nella **perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei** (Dpgr n.782 del 13.11.2003), ne' nella **perimetrazione del Parco Regionale Metropolitan delle Colline di Napoli** (Dpgr n.392 del 14.07.2004).

Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;

- risultano classificate, nelle carte di rischio atteso e pericolosità' elaborate nel 2004 per l'applicazione del PAI 2002, come aree a suscettibilità' di allagamento (**fattore di pericolosità' idraulica 2**);

- non rientrano nel perimetro del **centro edificato**, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

E' fatto salvo ogni altro vincolo previsto da disposizioni di legge.

Firmata digitalmente dal dirigente
arch. Andrea Ceudech



Firmato digitalmente da:
Andrea Ceudech
Firmato il 16/09/2025 10:32
Serial Certificate: 40/67/466710/9806
Valido dal 11/06/2025 al 10/06/2028
UANATACA Qualifici eIDAS CA 2020

QUESITO N.7: indicazione stato di possesso attuale dell'immobile

Lo scrivente, a seguito dell'accesso effettuato, ha verificato, tramite dichiarazione presente all'interno del verbale redatto dal custode giudiziario al momento dell'accesso, che il cespite oggetto del pignoramento è abitato dal soggetto esecutato e che all'interno del verbale del custode giudiziario ha dichiarato di abitare l'immobile.

Lo scrivente rappresenta di aver effettuato richiesta ai preposti uffici dell'Agenzia delle Entrate, al fine di poter verificare la presenza di contratti di locazione, i quali hanno dato riscontro, verificando la presenza di contratto di locazione, ma per cespite avente altri dati catastali e categoria catastale, quindi non afferente al cespite oggetto

di pignoramento. Tale riscontro viene depositato nel fascicolo telematico.

Tanto si riporta per quanto necessario

QUESITO N.8: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

In risposta al presente quesito si precisa che non sono presenti atti successivi all'atto di pignoramento che gravano sul bene.

Da ispezione ipotecaria risulta quanto a seguire:

Elenco immobili

Comune di NAPOLI (NA) Catasto Fabbricati

3. Sezione urbana MER Foglio 0007 Particella 00184 Subalterno 0033

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 27/06/2006 - Registro Particolare 11481 Registro Generale 29496
Pubblico ufficiale XXXXXXXXXX Repertorio 323904/43343 del 21/06/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 09/04/2024 - Registro Particolare 7955 Registro Generale 10160
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 5044 del 19/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 19/02/2025 - Registro Particolare 3391 Registro Generale 4421
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 1669 del 07/02/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Rispetto al pregresso pignoramento lo scrivente ha effettuato, come da mandato, richiesta alla apposita cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Napoli per avere informazioni in merito.

Il riscontro della cancelleria è stato:

così provvede:
1. dichiara improcedibile il procedimento esecutivo in epigrafe
indicato, con conseguente inefficacia del pignoramento e
liberazione di quanto pignorato;
2. riserva l'emissione di ordine di cancellazione del pignoramento
all'esito del deposito della relativa nota di trascrizione.
Manda la cancelleria per gli adempimenti di competenza.

Ed a seguito di tale informativa lo scrivente ha prontamente informato la S.V.III.ma, la quale ha emesso ordinanza:

Il giudice dott. Valerio Colandrea,
letta l'istanza depositata in data 05/09/2025 da PORCARO EMILIO;
P.Q.M.
Visto si prosegue nelle operazioni
08/09/2025

Tanto si riporta per quanto necessario.

In merito all'esistenza di regolamento condominiale lo scrivente chiedeva informazioni all'attuale amministratore di condominio il quale, a seguito di richiesta via pec non ha dato riscontro alla stessa. Il fabbricato in cui insiste il lotto oggetto del pignoramento non risulta essere sottoposto a vincoli storico-artistici, come da richiesta effettuata presso la Soprintendenza apposita.

Rientra invece:

SI ATTESTA
che al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D. Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004.
L'immobile in questione, inoltre, non rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica con provvedimenti specifici. Sarà comunque onere della S.V. espletare ogni ulteriore e necessario accertamento presso il competente ente locale al fine di appurare la presenza di aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, D.Lgs 42/2004.

Tanto si segnala per quanto necessario.

arch. Emilio Porcaro n° albo CTU 13524

QUESITO N.9: verifica di bene pignorato su suolo demaniale

In merito al presente quesito si attesta che i beni oggetto del pignoramento non risultano essere di proprietà del demanio per come da attestazione ricevuta dal preposto ufficio:

TRASMESSA ESCLUSIVAMENTE A MEZZO PEC
NON SEGUE ORIGINALE

Arch. Emilio Porcaro
Via Eduardo Suarez, 10
80129 Napoli
PEC: emilioporcaro@pec.it

Napoli, data protocollo

Oggetto: Richiesta attestazione circa l'esistenza o meno di vincoli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) e/o usi civici, con riferimento all'immobile oggetto della procedura di esecuzione immobiliare n.53/2025, G.E. dr.Colandrea, Tribunale di Napoli, Sez.Es.Imm., identificato in N.C.E.U. del Comune di Napoli Sez. MER, Fg. 7, P.IIa 184, Sub 33,Cat. A/2 N.C.T. Foglio 144, P.IIa 184 e P.IIa 185.

Con riferimento alla richiesta in oggetto si comunica che, effettuati gli opportuni riscontri, agli atti della scrivente, non è presente documentazione che provi l'esistenza di diritti demaniali di tipo patrimoniale sull'unità in oggetto.

Attesa la non probatorietà delle certificazioni catastali, si invita la S.V. a completamento dell'accertamento, a rivolgere analoga richiesta ai Servizi di pubblicità Immobiliare - Direzione provinciale I di Napoli che, come si evince dal D.Lgs. 30 luglio 1999 n.300 che istituisce le Agenzie Fiscali, è competente a svolgere i servizi relativi al catasto e quelli relativi alle conservatorie dei registri immobiliari.

Cordiali saluti.

QUESITO N.10: verifica di pesi od oneri di altro tipo

Si può dichiarare che i beni oggetto di pignoramento non sono gravati da censo, livello o uso civico e che il diritto di proprietà sia a favore dell'esecutata, come già evidenziato nei quesiti precedenti e verificato tramite l'atto di proprietà, oltre che da ulteriore documentazione reperita.

QUESITO N.11: informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Per l'importo annuo delle spese fisse di gestione/manutenzione relativo alle spese condominiali ordinarie si riporta che lo scrivente ha richiesto informazioni all'amministratore di condominio che non ha dato riscontro alla richiesta inviata dallo scrivente via pec. La richiesta e la ricevuta di invio vengono depositate all'interno del fascicolo telematico.

QUESITO N.12: valutazione del bene

La valutazione verrà effettuata adottando il metodo di stima sintetico che consiste nel determinare il più probabile valore di mercato da attribuire al bene quale risultato economicamente giustificabile tra la domanda e l'offerta. Un corretto sviluppo del metodo è supportato da indagini di carattere tecnico economico e deve tenere conto sia dell'appetibilità del cespite che di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso, con particolare riferimento all'ubicazione nel contesto urbanistico ed alla consistenza planimetrica, ciò rifacendosi anche a quanto previsto dal Regolamento Europeo n. 575/2013 all'art. 4 comma 1, punto 76.

Per ottenere il valore di partenza la scrivente ha svolto una indagine di mercato prendendo dati da più fonti nella zona interessata,

assimilando il cespite da stimare, in assenza di gravami e servitù particolari, ad immobili simili e similari reperibili dai valori sotto riportati.

Andrà ad effettuarsi il valore di mercato per dei cespiti facenti parte il

Lotto unico:

Comune di Napoli – sez. MER–foglio 7-p.Ila 184-sub.33-a/2

Le fonti di ausilio alla determinazione del valore di mercato sono state le seguenti:

1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2024 Il semestre che nel Comune di Napoli per zona centrale-parte est centro storico attribuisce un valore di mercato, per abitazioni di tipo civile, oscillante tra un minimo di 2.150,00 €/mq ad un massimo di 3.300,00€/mq.

Considerata la qualità e lo stato dell'immobile, lo scrivente adotterà per questa fonte il valore medio pari a 2.725,00 €/mq.

2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Napoli in zona centrale-parte est centro storico un valore di mercato in fascia media con valore medio pari a 2.105,00 €/mq .

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a **2.415,00 €/mq**, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(2.725,00+2.105,00 / 2 = 2.415,00 €/mq)$$

Al fine però di meglio precisare il costo a metro quadro dell'immobile in esame lo scrivente, inoltre, adotterà la seguente tabella, mediante

la quale si applicano al valore raggiunto dei coefficienti moltiplicatori che tengono conto delle peculiarità del cespite.

Caratteristiche dell'immobile	Coeff. moltiplicatore utilizzabile	Coeff. adottati	Prezzo medio
UBICAZIONE			
Vie principali	1		
Vie laterali di minore importanza	0,95	0,95	2.294,00
Vie isolate	0,9		
UNITA' IMMOBILIARE			
Libera da affitto	1		
Occupata	0,75		
Attuali proprietari	0,9	0,9	2.173,00
EDIFICI CON ASCENSORE			
Piano terra	0,85		
Piano primo	0,9		
Piano secondo	0,95		
Piani superiori intermedi	1	1	2.415,00
Piano ultimo	1,1		
Piano interno con terrazzo	1,15		
SERVIZI DELL'APPARTAMENTO			
Privo di servizi	0,7		
Servizi semplici	1	1	2.415,00
Servizi doppi	1,025		
Servizi tripli	1,05		
CONDIZIONAMENTO			
Condizionamento estate/inverno	1,1	1,1	2.656,00

Riscaldamento autonomo	1		
Riscaldamento centralizzato	0,95		
Senza riscaldamento	0,9		
SOLAI			
In latero-cemento o in ferro	1	1	2.415,00
In legno	0,9		
ISOLAMENTO TERMICO			
Adeguato	1,1		
Sufficiente	1	1	2.415,00
Insufficiente	0,95		
PORTIERATO			
Con custode	1		
Senza custode	0,95	0,95	2.294,00
MANUTENZIONE APPARTAMENTO			
Ottima	1,1		
Buona	1	1	2.415,00
Media	0,9		
Pessima	0,75		
BOX/POSTO AUTO			
Dotato di box e posto auto	1,2		
Dotato di box	1,1		
Dotato di posto auto	1		
Dotato di cantinola	1		
Senza box posto auto e cantinola	0,9	0,9	2.173,00
SERVIZI IMMOBILE			
Con cortile	1		

Con giardino	1,05		
Senza	0,95	0,95	2.294,00
ESPOSIZIONE			
Strada interna	0,9	0,9	2.173,00
Via principale	1		
PANORAMICITA'			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
Non panoramico-non a distanza	0,9	0,9	2.173,00
RAPPORTO SUPERFICIE / VANI			
Razionale	1	1	2.415,00
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<u>VALORE FINALE in c.t.</u>		<u>Euro /mq</u>	<u>2.337,00</u>

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 2.337,00, dato dalla media aritmetica dei valori tabellari sopra raccolti.

Tale valore sarà quindi moltiplicato per il valore di **Superficie Commerciale** dell'immobile ottenuto da: superfici principali + superfici di ornamento.

Superfici Principali:

Superficie utile netta calpestabile + superficie utile netta calpestabile al 10% che è pari al calcolo delle murature perimetrali e interne

Superficie u.n.c. : 84 mq

Superficie u.n.c al 10%: 8,4 mq -> 8 mq

84 mq+ 8 mq= 92 mq **Superfici Principali**

Superfici di Ornamento:

Balcone calcolato al 25% applicabile sino a 25 mq, ogni mq aggiuntivo è calcolato al 10%

Balcone 13 mq al 25% = 3 mq

Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie Commerciale**: 92 mq + 3 mq = 95 mq

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 2.337,00 x 95 cifra che arrotondata è pari a = Euro 222.015,00 (duecentoventiduemilaquindici/00).

Sulla scorta del Valore di Mercato determinato come sopra, lo scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tal riguardo una riduzione rispetto al Valore di Mercato, come sopra individuato, nella misura del 10% del Valore di Mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Tale valore ammonta ad euro 22.201,00 che comporta un valore di euro 199.814,00 (centonovantanovemilaottocentoquattro rdici/00).

A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione, i relativi costi a decurtazione a farsi come già descritto (APE + accertamento conformità + possibile CILA in sanatoria+ripristino) che comporta un'ulteriore decurtazione del 5% del valore, che ammonta a euro 9.990,00 che comporta un valore per l'immobile di euro 189.824,00 (centottantanovemilaottocentoventiquattro/00).

Tale valore può essere arrotondato a 189.800,00 (centottantanovemilaottocento/00).

Da ciò il Prezzo Base d'asta: 189.800,00 euro (centottantanovemilaottocento/00).

QUESITO N.13: valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato

Il pignoramento in esame non ha quota indivisa

QUESITO N.14: certificazione di Stato Civile o Visura Camerale

Si rappresenta che è stato reperito il certificato di stato civile degli esecutati, oltre al certificato di residenza.

CONCLUSIONI LOTTO UNICO

Comune di Napoli, Sez. MER, foglio 7, particella 184, sub 33, cat A/2

Valore immobile a seguito decurtazioni: 189.800,00 euro

In fede

Il CTU Arch. Emilio Porcaro

